

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MAŁKINIA GÓRNA
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w obrębie ewidencyjnym Poniatowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w wykonaniu Uchwały Nr 43/VII/2024 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 24 października 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Poniatowo po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małkinia Górna, zatwierdzonego Uchwałą Nr 379/XLIX/2023 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31 marca 2023 roku uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Poniatowo, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 9,0 ha, położony w obrębie ewidencyjnym Poniatowo, którego granice określono na rysunku planu.

§2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne do aktu.

§3.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym;

- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, dopuszczony do realizacji na warunkach określonych w planie;
- 7) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć symbol literowy określający klasę przeznaczenia terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną w tekście oraz wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekraczać zewnętrzna ściana budynku lub najdalej wysunięta część budowli, dopuszcza się przekroczenie linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią okapu, zadaszenia nad wejściem, schodów, pochylni;
- 9) zabudowie produkcyjno-usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę służącą realizacji produkcji lub usług, lub obu tych rodzajów zabudowy jednocześnie w dowolnej proporcji, związanej z wydobywaniem, przeróbką, produkcją oraz sprzedażą w oparciu o pozyskaną kopalinę;
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, z wyłączeniem przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktów wykonawczych wydanych na podstawie przepisów tej ustawy.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1, a których znaczenie definiują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy odrębne, należy interpretować zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych przepisach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§4.1. Na rysunku planu, o którym mowa w §2 pkt 1 następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe z numeracją i oznaczenia graficzne klas przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe z ich oznaczeniem;

- 6) oznaczenie projektowanych sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, linia elektroenergetyczna) określające zasadę uzbrojenia technicznego – trasa przebiegu sieci do ustalenia w projekcie budowlanym inwestycji.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne, w tym granice udokumentowanego złoża piasku i żwiru „Poniatowo VI” mają charakter informacyjny.

§5. Celem planu jest:

- 1) przeznaczenie terenów rolnych i leśnych pod powierzchnią eksploatację kopaliny, a po wyeksploatowaniu złoża rekultywację tych terenów;
- 2) wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego oraz określenie zasad zagospodarowania terenów minimalizujących skutki wpływu eksploatacji na środowisko.

§6.1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie określa:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – na obszarze objętym planem nie występują;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – na obszarze objętym planem nie występują;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 2

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów

§7.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami klas przeznaczenia:

- 1) teren górnictwa i wydobywania, oznaczony na rysunku planu symbolem 1G;
- 2) tereny komunikacji:
 - a) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR.

2. Dla terenu górnictwa i wydobywania o powierzchni około 8,89 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – górnictwo i wydobywanie,
 - b) uzupełniające – zabudowa produkcyjno-usługowa związana z funkcją podstawową, komunikacja drogowa wewnętrzna, infrastruktura techniczna;
- 2) warunki zagospodarowania terenów: dopuszcza się zabudowę produkcyjno-usługową oraz obiekty i urządzenia związane z wydobywaniem, sortowaniem i sprzedażą kopalin oraz produkcją opartą o pozyskany surowiec,
- 3) parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej – 15 m,
 - od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej – 10 m,
 - od terenów rolnych i leśnych – 12 m,
 - b) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - nadziemna intensywność zabudowy: od 0,0001 do 0,2 w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku usługowo-produkcyjnego – jedna kondygnacja nadziemna o wysokości do 10 m,
 - urządzeń i budowli – 15 m,

d) geometria dachów – płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 40°.

3. Dla terenów komunikacji ustala się poszerzenie pasów drogowych w granicach planu do szerokości:

- 1) terenu komunikacji drogowej publicznej – terenu drogi dojazdowej – 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu
- 2) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§8. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) eksploatacja kopaliny zgodnie z planem zagospodarowania złoża;
- 2) utrzymanie w należytym stanie technicznym dróg obsługujących teren górniczy;
- 3) sukcesywna rekultywacja terenów poeksploatacyjnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu

§9. W zakresie ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego przedsiębiorca posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochrona środowiska gruntowo-wodnego poprzez zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków niespełniających warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń, w szczególności emisji pyłów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ochrona powierzchni ziemi przed odpadami poprzez zakaz zanieczyszczania oraz ich składowania w wyrobisku;
- 5) obowiązek zabezpieczenia terenów eksploatacji przed wtargnięciem zwierząt leśnych poprzez ich obwałowanie lub ogrodzenie;
- 6) przywracanie wartości użytkowych i krajobrazowych terenom poeksploatacyjnym.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

§10.1. Obszar objęty planem położony jest w paśmie przyrodniczo-kulturowym rzeki Bug i strefie ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych w pasmach rzecznych, w których obowiązują zadania i kierunki działań wynikające z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia

28 grudnia 2018 r. poz. 13180), w tym między innymi w zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego i ochrony krajobrazów kulturowych: krajobrazu osadnictwa drobnoszlacheckiego, pasma przyrodniczo-kulturowego rzeki Bug oraz strefy ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-krajobrazowych w pasmach rzecznych.

2. W bezpośrednim sąsiedztwie granic opracowania występuje zabytek archeologiczny znajdujący się w wykazie stanowisk archeologicznych województwa mazowieckiego (AZP 48-76) – stanowisko Nr 25 (ślady osadnictwa z okresu nowożytnego XV-XVI w.).

3. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo stanowiska archeologicznego stanowiącego ślady osadnictwa historycznego prowadzenia eksploatacji w jego sąsiedztwie wymaga szczególnych zabezpieczeń przed zniszczeniem stanowiska.

Rozdział 6

Granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji

§11.1. Granice terenu wymagającego przekształceń i rekultywacji będą pokrywały się z granicami obszaru górniczego ustanowionego w koncesji na wydobycie kopaliny.

2. Rekultywacja terenu poeksploatacyjnego poprzez niwelowanie powierzchni, wyrównywanie i umacnianie skarp wyrobiska, kształtowanie misy zbiornika wodnego, odtwarzanie pokrywy glebowej, nasadzenia roślinności itp.

3. Wykorzystanie do rekultywacji terenu poeksploatacyjnego nadkładu oraz nieprzydatnych frakcji kopaliny zgromadzonych na tymczasowych zwałowiskach.

4. Rekultywacja terenu poeksploatacyjnego zgodnie z kierunkami i zasadami określonymi w stosownej decyzji właściwego organu administracji.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

§12.1. Na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody.

2. Obszar objęty planem położony jest w granicach:

- 1) ustalonego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego korytarza ekologicznego GKPN-1A Lasy Mielnickie – Puszcza Biała, w którym obowiązują zadania i kierunki działań wynikające z ustaleń Planu (Uchwała Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. – Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2018 r. poz. 13180);
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, w obrębie którego obowiązują podwyższone wymagania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk borowych o kodzie 14-318.78-190, dla którego zostały określone rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, zatwierdzonym Uchwałą Sejmiku Województwa

Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

3. W granicach obszaru objętego planem występuje udokumentowane złożę piasku ze żwirem „Poniatowo VI” o powierzchni 7,22 ha, dla którego ustala się następujące zasady ochrony i gospodarowania:

- 1) prowadzenie eksploatacji przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku, przy zapewnieniu racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopaliny;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa powszechnego poprzez właściwie prowadzoną eksploatację złoża i zabezpieczenie skarp wyrobiska przed osuwaniem się mas ziemnych oraz wykonanie obwałowania lub ogrodzenia i umieszczenie tablic informacyjno-ostrzegawczych;
- 3) gromadzenie zdejmowanej warstwy gleby i nadkładu oraz nieprzydatnych frakcji surowca powstających przy eksploatacji i sortowaniu kopaliny na tymczasowych zwałowiskach, celem wykorzystania ich do rekultywacji terenów poeksploatacyjnych, zgodnie z programem rekultywacji.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym
zakaz zabudowy

§13. Na terenie oznaczonym symbolem 1G ustala się zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz zakaz zabudowy innej, niż dopuszczalna.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§14. W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się następujące zasady:

- 1) powiązania z układem dróg zewnętrznych, w tym z drogą wojewódzką nr 627 Ostrów Maz. – Sokołów Podl. zapewnią istniejące tereny komunikacji drogowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 1KR;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu górnictwa i wydobycia:
 - a) z terenu komunikacji drogowej publicznej – terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - b) z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR,
 - c) z dróg zakładowych,
 - d) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych z uwzględnieniem następujących, minimalnych wskaźników:
 - obiekty z zakresu produkcji i usług – 2 miejsca na 5 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) zaopatrzenie w wodę:

- a) z wodociągu wiejskiego, przy zachowaniu minimalnej średnicy sieci 90 mm lub z ujęcia własnego,
 - b) ustala się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych ze wszystkich możliwych źródeł, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego o pojemności do 10 m³ zlokalizowanego na terenie kopalni, bądź przenośnych sanitariatów, z wywozem ścieków do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzanie wód technologicznych do gruntu lub poprzez sieć kanalizacyjną o minimalnej średnicy 160 mm do powstałego w wyniku eksploatacji kopaliny zbiornika wodnego, po wstępnym oczyszczeniu w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w obrębie działki, stosownie do przepisów odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez projektowaną linię elektroenergetyczną nN 0,4 kV oraz przyłącza do obiektów,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii promieniowania słonecznego, geotermalnej, aerotermalnej o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych proekologicznych źródeł nisko- lub bezemisyjnych;
- 8) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 9) obowiązek segregacji i składowania odpadów w miejscach do tego przeznaczonych oraz ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami lokalnymi.

Rozdział 10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§15. Do czasu rozpoczęcia eksploatacji kopaliny obszar objęty planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział 11

Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne

§16.1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,8857 ha w tym pod:

- 1) teren górnictwa i wydobywania (G) – 0,8610 ha;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) – 0,0247 ha,

na które uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego – Decyzja Nr z dnia 2025 roku.

2. Pozostałe grunty przeznaczone w planie na cele nierolnicze i nieleśne obejmują użytki rolne i nieużytki, na przeznaczenie których zgoda nie jest wymagana.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§17. Ustala się następujące stawki procentowe, służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu górnictwa i wydobywania oznaczonego symbolem 1G – w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);
- 2) dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami 1KDD i 1KR – w wysokości 0 % (słownie: zero procent).

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§18. Traci moc Uchwała Nr 216/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31 marca 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małkinia Górna (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2006 r. Nr 111, poz. 3644), w części obszaru objętego niniejszym planem.

§19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małkinia Górna.

§20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy